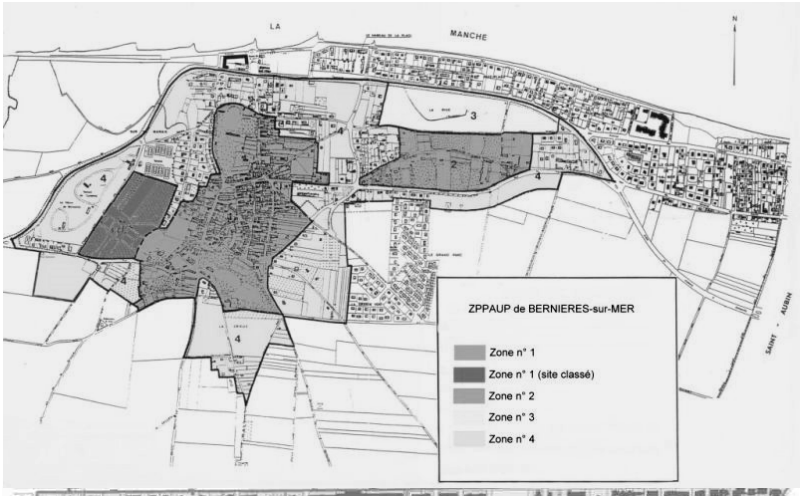
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture
Communication

**Service territorial**
**de l'architecture**
**et du patrimoine du Calvados**

**les architectes des**
**bâtiments de France**

# ZPPAUP
# Mode d'emploi



version : avril10

13 bis, rue Saint-Ouen
14000 CAEN

tél : 02 31 15 61 00
fax : 02 31 15 61 10
du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h – de 14h à 16h30

# FICHE TECHNIQUE :
# **ZPPAUP**

Le dispositif des Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) institué dans le cadre de la loi du 7 janvier 1983 relative à la décentralisation et à la répartition des compétences entre la commune, le département, la région et l'Etat, complétée par la loi du 8 janvier 1993, article 6, sur la protection et la mise en valeur des paysages. Il permet notamment une certaine décentralisation en matière d'urbanisme. La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme (PLU, anciennement plan d'occupation des sols), instaurée autour de monuments historiques, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou paysager, particulièrement adapté au milieu rural, ainsi qu'aux petites et moyennes villes.

Les articles L 642-1 à L 642-7 du code du patrimoine définissent la procédure de création des ZPPAUP.

**LES AVANTAGES DE LA ZPPAUP :**

-**collaboration et concertation** pour l'élaboration et la mise en œuvre du projet entre la (les) commune(s) concernée(s), et l'Etat par l'intermédiaire du préfet assisté par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). De plus différents partenaires participent à la procédure d'élaboration : les habitants réunis en association ou non, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), la commission régionale du patrimoine et des sites.

-**adaptabilité de la ZPPAUP :** la procédure de ZPPAUP s'adapte à tous les types de lieux, construits ou naturels, grands ou petits, communaux ou intercommunaux, pourvu qu'ils soient dotés d'une identité patrimoniale. Elle permet en outre la protection de patrimoines très diversifiés, bâtis ou non, urbains ou ruraux, anciens ou récents, agglomérés ou dispersés, qu 'il y ait ou non présence d'un monument historique. Le périmètre peut en conséquence être continu ou discontinu.

Servitude d'utilité publique annexée au PLU, elle permet de compléter les dispositions de celui-ci notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leu emprise au sol et leur hauteur... Il convient de préciser que les deux documents ne doivent pas être contradictoires et cela entraîne souvent une révision du PLU.

-**intérêt du dispositif :** il permet aux communes soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine d'avoir un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine, ainsi que de mener conjointement avec l'Etat, une démarche de protection et d'évolution harmonieuse de certains quartiers. De plus la création d'une ZPPAUP permet une reconnaissance de la qualité du territoire visé et peut renforcé l'attrait touristique des lieux.

**-simplification du système des servitudes :** au lieu de superposer les servitudes touchant un secteur particulier et de cumuler les procédures de demandes d'autorisations, ce qui rend les démarches contraignantes et très complexes, la création d'une ZPPAUP permet :

- de suspendre les effets de la servitude des abords en créant un nouveau périmètre plus adapté aux spécificités des lieux.
- de suspendre les effets des site inscrits dès lors qu'ils sont compris dans son périmètre, ainsi que les effets des zones de protection du titre III de la loi du 2 mai 1930 soit en totalité, soit à l'intérieur de la ZPPAUP.
- de compléter la procédure des secteurs sauvegardés dans les quartiers d'urbanisation plus récente, les faubourgs, le paysage environnant prolongeant ces centres historiques.

Cela permet de gérer de façon plus cohérente le patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Cependant la ZPPAUP n'a aucune incidence sur la gestion même des immeubles inscrits et classés parmi les monuments historiques, ainsi que celle des secteurs sauvegardés et des sites classés, qui conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

-**les avantages financiers :**

- subventions au stade de l'élaboration : le financement de l'étude est assuré par la commune (maître d'ouvrage), mais il existe des subventions de l'Etat (sur les crédits de la DRAC) et des possibilités de subventions par les collectivités locales (subventions du Conseil régional et du Conseil général).
- subventions publiques : il existe des crédits spécifiques pour favoriser la restauration (qui reste soumise aux autorisations prévues par le code de l'urbanisme) :

  1. subventions de la DRAC

  2. les aides des collectivités locales : région, commune, département (exemple : pour inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants à entreprendre des travaux de ravalements de façades).
- les subventions accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) soit pour des travaux isolés ou dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants de revenus modestes (le plafonnement des dépenses subventionnables en ZPPAUP peut être majoré d'un montant équivalent au surcoût dû aux travaux d'intérêt architectural (TIA) après que l'ABF ou le chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine ait donné un avis favorable).
- l'Etat peut octroyer des subventions aux bailleurs sociaux pour les aider à prendre en compte les surcoûts liés au respect de le qualité architecturale des bâtiments dans les opérations d'acquisition-amélioration et dans les travaux de réhabilitation.
- un régime fiscal avantageux : il s'applique à compter de la publication de l'acte de création et lorsque les travaux ont été déclarés d'utilité publique. La défiscalisation loi Malraux, permet de défiscaliser 30% des travaux de l'année plafonné à 100 000 € de travaux. Ce régime concerne les propriétaires bailleurs, qui s'engagent par la suite à louer le logement nu à usage de résidence principale pour une durée de 9 ans (depuis la loi de Finances 2009 et la modification du régime de la loi Malraux).
- les immeubles habitables ou non situés en ZPPAUP peuvent bénéficier du label de la Fondation du patrimoine, cela permet à leur propriétaire de déduire de son revenu imposable tout ou partie du montant des travaux d'entretien ou de réparation qu'il a financés.

**CONTENU DU DOSSIER DE ZPPAUP :**

**-le rapport de présentation :**

Explique pourquoi l'instauration d'une telle servitude paraît nécessaire.

Il contient une analyse des enjeux urbains et paysagers.
Il recense le patrimoine existant dans toutes ses dimensions.
Il prend en compte le contexte socio-économique afin d'insérer la politique de protection dans une vision dynamique de la ville;
Il expose les principales mesures prises pour assurer la sauvegarde de ce patrimoine.

**-un document graphique :** Il faut au moins qu'il comporte le report sur une carte du périmètre de la zone. Mais il peut aussi, en fonction des règles retenues, comporter des sous-zones hiérarchisées selon leur intérêt pour la sauvegarde du patrimoine ou transcrire certaines informations complémentaires telles qu'espaces verts ou plantation à protéger, emplacements importants en terme de perspectives…

**-le règlement :**
C'est l'énoncé des règles générales ou particulières qui sont applicables à la ZPPAUP dans sa totalité ou dans certains secteurs en ce qui concerne la protection la protection du paysage, de l'architecture et de l'urbanisme. Peuvent être prévues :

-la réglementation des activités dans la mesure où la protection du patrimoine l'exige.

-des règles relatives à l'organisation de l'espace (exemple : interdiction ou limitation du droit de construire dans certains lieux pour assurer la protection des perspectives…).

-des mesures relatives au traitement des espaces publics (exemple : pavement, éclairage, plantations…).

-des dispositions relatives aux clôtures.

-des règles générales de protection des immeubles : le corps de règles peut décrire les différents immeubles et indiquer les dispositions à appliquer à l'occasion d'éventuels travaux.

-des règles relatives au gabarit des immeubles.

-des règles relatives à l'aspect des immeubles (mode de restauration des façades, règles applicables aux ouvertures et aux menuiseries…).

-des règles de protection du paysage (possibilité d'interdire les constructions dans des lieux donnés en raison de l'importance en termes paysagers, comme pour les espaces boisés par exemple).

Il convient de préciser que certaines prescriptions sont impossibles : celles relatives au contrôle des intérieurs, les obligations de faire (exemple : le règlement ne peut imposer une remise en l'état).

Le règlement comprend des : -prescriptions qui s'imposent aux demandeurs.

-recommandations qui permettent d'orienter les choix de restauration ou d'aménagement sur lesquels se fondera l'ABF pour donner son avis.

**LE REGIME DES AUTORISATIONS :**

-autorisations et déclarations relevant du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable) : l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente (maire ou préfet dans les communes où les compétences d'urbanisme n'ont pas été transférées) vaut autorisation au titre de la loi de 1983 quand elle est délivrée après que l'ABF a donné un avis conforme. Pour une déclaration préalable, l'ABF dispose d'un délai d'un mois pour donner son avis, et de deux mois pour les permis de construire, d'aménager et de démolir.

-autorisations en dehors des prévisions du code de l'urbanisme, procédure de l'article L 621-32 du code du patrimoine : l'article 71 de la loi du 7/01/1983 exige une autorisation spéciale pour tous les travaux de transformation ou de modification d'un immeuble (exemples : autorisation de défrichement, pose d'une enseigne… ou des travaux plus importants relatifs aux infrastructures des transports notamment). L'autorisation est donnée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après accord de l'ABF.

La loi du 29/12/1979 interdit toute publicité dans les ZPPAUP, sauf dérogation par l'institution d'un règlement local de publicité (création d'une zone de publicité restreinte élaborée sous la conduite du maire parallèlement à la mise en place de la ZPPAUP). Les enseignes sont soumises à l'autorisation du maire après avis de l'ABF.

-les possibilités de recours : En cas de désaccord entre le maire et l'ABF pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, le préfet de région peut être saisi pour arbitrage. Après avis de la commission régionale du patrimoine et des sites. L'avis du préfet se substitue alors à celui de l'ABF. Le ministre de la culture peut en outre évoquer tout dossier d'autorisation de travaux dont l'ABF ou le préfet de région est saisi.

**La loi du 3 août 2009 (art.9) supprime l'avis conforme de l'ABF, mais le Sénat l'a rétabli en adoptant un amendement au projet de loi Grenelle II. Dans l'immédiat, l'avis est « simple », donc supprime la mesure de recours.**

Le tableau ci-dessous récapitule les différentes étapes de la procédure d'élaboration d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ainsi que les acteurs concernés.

| Étapes | | Textes de référence | Acteurs |
|---|---|---|---|
| **1** | **Mise à l'étude de la création d'une ZPPAUP**<br>Aide à la décision du SDAP | | Commune<br>SDAP |
| **1**.1 | Décision prise sur délibération du ou des conseils municipaux | Décret 84-304 : art.1er | Commune |
| **1**.2 | Réponse de principe du SDAP après avis de la DRAC sur le financement | | SDAP<br>DRAC |
| **1**.3 | Publicité de l'acte de mise à l'étude<br>Affichage à la mairie et à la préfecture de département<br>*Pendant un mois*<br>Mention insérée dans deux journaux publiés dans le département | Décret 84-304 : art.1er | Commune<br>Préfecture de département |
| **2** | **Élaboration du projet**<br>Étapes préalables à l'étude | | |
| **2**.1 | Appel à candidature | Code des marchés publics | Commune |
| **2**.1.1 | Examen des offres et choix de l'équipe chargée de l'étude en concertation avec le SDAP<br>Délibération du conseil municipal avec élaboration d'un plan de financement et demande chiffrée de subvention | | Commune<br>SDAP |
| **2**.1.2 | Réponse du SDAP après avis de la DRAC accord sur la subvention chiffrée, accusé réception déclarant le dossier complet ou indication des pièces manquantes<br>*Passage du dossier de subvention devant le comité d'administration régional "CAR"* | | SDAP<br>DRAC |
| **2**.1.3 | Signature du marché d'étude | Code des marchés publics | Commune |
| **2**.2 | Étude en 4 phases : collecte des données, repérage et analyse du patrimoine, proposition d'orientations, rédaction du document définitif dans le cadre du groupe de travail mis en place par la commune | Décret 84-304 : art.3<br>Circulaire 85-45 du 1er juillet 1985 Titre II | Commune<br>Chargé d'étude<br>ABF<br>Groupe de travail |
| **2**.3 | Avis du groupe de travail et éventuellement du conseil municipal sur le projet d'étude pour examen par la CRPS<br>*Non obligatoire* | | Commune |
| **2**.4 | Présentation pour information à la CRPS<br>*Non obligatoire*<br>Communication à la commune et à la préfecture de département des conseils de la CRPS | Circulaire 18 mai 2004 b.2.2.<br>Circulaire 85-45 du 1er juillet 1985 art21.2 | SDAP<br>DRAC |
| **3** | **Avis du conseil municipal sur le projet définitif**<br>Avant enquête publique<br>*Éventuellement modifié en fonction des observations de la CRPS** | Décret 84-304 : art.4 | Commune |
| **4** | **Enquête publique**<br>Transmission du projet au préfet de département pour mise à l'enquête publique | Code de l'expropriation : art.R11-4 à R11-14<br>Code du patrimoine : art.L642<br>Décret 84-304 : art.4 | Commune |
| **4**.1 | Avis du préfet de département après consultation des services de l'État : SDAP, DDE, DIREN et DRAC | Circulaire 18 mai 2004 b.2.2 | Préfecture de département |
| **4**.2 | Mise à enquête publique par arrêté préfectoral, précisant l'objet, la date d'ouverture, la durée, les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et du nom du commissaire enquêteur désigné<br>*L'enquête publique ne peut pas être inférieure à 15 jours* | Code de l'expropriation : art.R11-4 | Préfecture de département |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **4**.3 | Publicité d'avis d'enquête publique<br>Publié dans deux journaux à diffusion départementale<br>*Affiché en mairie 8 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci*<br>*Affiché en mairie 8 jours au moins avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête* | Code de l'expropriation : art.R11-4 et R11-9 | Commune<br>Préfecture de département |
| **4**.4 | Rapport du commissaire enquêteur<br>*Observations et conclusions rédigées dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête* | Code de l'expropriation : art.R11-9 | Commissaire enquêteur |
| **5** | **Saisine du préfet de région**<br>Examen par la CRPS | Code du patrimoine : art.L 642<br>Décret 84-304 : art.4 | Préfecture de région<br>DRAC |
| **5**.1 | Transmission au préfet de région du projet, des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que de l'avis de synthèse de la préfecture de département établi à partir des avis des services de l'État | Circulaire 18 mai 2004 b.2.2. | Préfecture de département |
| **5**.2 | Convocation des membres de la CRPS consultation du dossier à la DRAC et au SDAP<br>*Au moins 15 jours avant la CRPS** | Circulaire 18 mai 2004 b.2.2 | Préfecture de région<br>DRAC |
| **5**.3 | Examen pour avis par la CRPS présentation du dossier par la personne responsable de l'étude, le maire et l'architecte des bâtiments de France «ABF» | Code du patrimoine : art.l 642<br>Décret 84-304 : art.4<br>Circulaire 18 mai 2004 B.2.2. | ABF<br>Préfecture de région<br>DRAC |
| **5**.4 | Modifications éventuelles de l'étude<br>*Une modification importante du contenu, comme celle du périmètre, nécessite une nouvelle enquête* | Circulaire 18 mai 2004 b.2.2 | Chargé d'étude<br>ABF |
| **6** | **Accord définitif du conseil municipal par délibération** | Code du patrimoine : art.l 642 | Commune |
| **7** | **Création de la ZPPAUP** | Code du patrimoine : art.l 642<br>Décret 84-304 : art.4 | |
| **7**.1 | Prise de l'arrêté par le( s ) maire( s ) ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plu Le ministre de la culture peut évoquer tout projet de zone de protection | Code du patrimoine : art.l 642 | Préfecture de région |
| **7**.2 | Transmission d'une ampliation de l'arrêté, avec le dossier définitif annexé à la préfecture de département et aux services de l'état ( SDAP, DDE, DIREN et DAPA ) | | Préfecture de région<br>DRAC |
| **7**.3 | Mesures de publicité assurées par la préfecture de département<br>Arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de département<br>Mention de l'arrêté dans deux journaux à diffusion départementale. Si la commune ne dispose pas de plan local d'urbanisme, la ZPPAUP est opposable aux tiers après accomplissement de toutes ces mesures de publicité | Décret 84-304 : art.7 | Préfecture de département |
| **7**.4 | Annexion au plan local d'urbanisme<br>*1 mois en mairie certificat d'affichage*<br>Arrêté municipal de mise à jour du PLU affichage de l'arrêté | Code du patrimoine : art.L642<br>Code de l'urbanisme : art.L1 | Commune ou préfet de département |
| **7**.5 | Mise à disposition du public<br>Le dossier de la zone est tenu à la disposition du public à la mairie et à la préfecture de département ainsi qu'au SDAP. Les étapes 7.3 à 7.5 ont pour objet de rendre opposable au tiers le document | Décret 84-304 : art.8 | Commune<br>Préfecture de département |